

Bonus edilizi 2027, confermate le detrazioni del 50% e del 36%: la Manovra 2027 “riscrive” le agevolazioni nel nuovo Testo unico delle imposte sui redditi

Bonus ristrutturazioni, Ecobonus e Sismabonus: rinviata al 2028 la riduzione delle aliquote per il 2027. Confermata anche la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili, entro il limite di spesa di 5.000 euro. Le novità dell'articolo 4 del [DdL Bilancio 2027](#), tra requisiti per l'abitazione principale, massimali e nuove disposizioni del TUIR.

Il [disegno di legge di Bilancio 2027, approvato dal Consiglio dei ministri il 28 ottobre 2026](#), interviene sulla disciplina delle detrazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, confermando anche per il prossimo anno le aliquote maggiorate già applicabili nel biennio 2025-2026.

L'articolo 4 del provvedimento, rubricato «*Detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di efficientamento energetico e misure in materia di elettrodomestici*», prevede, per le spese sostenute nel 2027, il mantenimento della detrazione del 50 per cento per gli interventi sull'abitazione principale effettuati dai proprietari o dai titolari di un diritto reale di godimento e del 36 per cento negli altri casi ammessi

all'agevolazione.

Viene così evitata, limitatamente al 2027, la riduzione delle aliquote rispettivamente al 36 e al 30 per cento, già disposta dalla legislazione vigente.

Scegli Finanza & Fisco tra le tue fonti preferite su Google!

Non perdere le nostre notizie e gli approfondimenti in materia fiscale, tributaria e societaria.

[Aggiungi Finanza & Fisco alle tue fonti preferite su Google](#)

La tua opinione conta!

Apprezzi il nostro lavoro? Racconta la tua esperienza su Trustpilot! Il tuo feedback è prezioso per aiutarci a migliorare.

[Lascia una recensione su Trustpilot](#)

La novità presenta, tuttavia, un ulteriore profilo di interesse sul piano sistematico. Il [DdL](#) interviene direttamente sul nuovo Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto legislativo 19 giugno 2026, n. 117, destinato a trovare applicazione dal 1° gennaio 2027, **sostituendo la disciplina transitoria delle agevolazioni edilizie con tre nuove disposizioni.**

Il coordinamento con il nuovo TUIR: abrogati

gli articoli 371, 372 e 373

La disciplina delle detrazioni edilizie ha subito negli ultimi anni successive rimodulazioni delle aliquote.

In particolare, l'articolo 1, commi 54 e 55, della legge 30 dicembre 2024, n. 207 (legge di Bilancio 2025), aveva previsto, per le spese sostenute nel 2025, aliquote del 50 e del 36 per cento, differenziate in funzione della destinazione dell'immobile e della posizione soggettiva del beneficiario.

Per gli anni 2026 e 2027 era invece programmata l'applicazione delle percentuali ridotte del 36 e del 30 per cento.

Successivamente, l'articolo 1, comma 22, della [legge 30 dicembre 2025, n. 199 \(legge di Bilancio 2026\)](#), ha esteso anche al 2026 le aliquote del 50 e del 36 per cento, rinviando al 2027 la loro riduzione.

Tale disciplina è stata recepita nel [nuovo Testo unico delle imposte sui redditi](#), approvato con il D.Lgs. n. 117 del 2026, attraverso gli articoli 371, 372 e 373, dedicati rispettivamente alle misure antisismiche, alla riqualificazione energetica e al recupero del patrimonio edilizio.

L'articolo 4, comma 1, lettera a), del [DdL Bilancio 2027](#) ne dispone ora l'abrogazione, mentre la successiva lettera b) introduce, nella parte IV del medesimo Testo unico, **un nuovo «Capo 01 – Disposizioni transitorie ai fini dell'imposta sui redditi delle persone fisiche»**, comprendente:

- l'articolo 360-bis, relativo alle **misure antisismiche**;

- l'articolo 360-ter, relativo alla **riqualificazione energetica degli edifici**;
- l'articolo 360-quater, relativo al **recupero del patrimonio edilizio e all'arredo degli immobili ristrutturati**.

Mentre, il riferimento normativo generale per gli interventi di recupero edilizio, resta invariato: l'[articolo 17 del nuovo TUIR](#), riproduce, con la nuova numerazione, la disciplina già contenuta nell'articolo 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

Le nuove disposizioni transitorie, invece, stabiliscono le percentuali e le condizioni di applicazione delle agevolazioni **per le spese sostenute nell'anno 2027**.

Bonus ristrutturazioni: aliquota del 50% per l'abitazione principale e del 36% negli altri casi

L'articolo 360-quater, comma 1, introdotto dall'articolo 4 del [DdL](#), riconosce, per le spese documentate sostenute nell'anno 2027, relative agli interventi individuati dall'articolo 17, comma 1, del nuovo TUIR, una detrazione dall'imposta lorda pari al 36 per cento, calcolata su un ammontare complessivo di spesa **non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare**.

L'aliquota è **elevata al 50 per cento** quando le spese sono sostenute dai titolari del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento per interventi sull'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

La maggiorazione non dipende, quindi, soltanto dalla destinazione dell'immobile, ma richiede anche la sussistenza

di uno specifico requisito soggettivo in capo al contribuente che sostiene la spesa.

Sul punto conservano rilievo i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate con la [circolare n. 8/E del 19 giugno 2025](#), confermati nella [guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali"](#), aggiornata a febbraio 2026.

In particolare, **per accedere all'aliquota maggiorata**, il contribuente deve essere proprietario, nudo proprietario, proprietario superficiario oppure titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile, quale usufrutto, uso o abitazione.

Restano invece esclusi dalla maggiorazione, pur potendo beneficiare della detrazione ordinaria in presenza degli altri requisiti, i soggetti che sostengono le spese in qualità di locatari, comodatari o familiari conviventi, senza essere titolari dei predetti diritti.

Quanto al requisito oggettivo, l'abitazione principale è quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente, secondo i criteri già precisati dall'Amministrazione finanziaria.

La maggiore detrazione spetta anche quando l'immobile venga destinato ad abitazione principale soltanto al termine dei lavori, purché ricorrano le altre condizioni previste dalla disciplina agevolativa.

Il beneficio riguarda inoltre gli interventi sulle pertinenze dell'abitazione principale, anche se eseguiti esclusivamente su queste ultime, purché sussista il relativo vincolo pertinenziale.

Per gli interventi sulle parti comuni condominiali, l'aliquota applicabile deve essere individuata con riferimento alla posizione del singolo condomino e alla

destinazione dell'unità immobiliare alla quale è imputata la spesa.

Restano fermi il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare e la ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo.

Continuano, inoltre, a essere escluse dall'agevolazione le spese per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Ecobonus 2027: aliquote uniformi del 50% e del 36%

La proroga delle aliquote maggiorate interessa anche gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

Il nuovo articolo 360-ter del TUIR, introdotto dall'articolo 4 del [DdL](#), stabilisce, al comma 4, una detrazione del 36 per cento per tutte le tipologie di interventi agevolati, **elevata al 50 per cento** qualora le spese siano sostenute dai proprietari o dai titolari di un diritto reale di godimento su unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

La disposizione conferma quindi l'applicazione delle due aliquote differenziate anche per le spese sostenute nel 2027, evitando il passaggio alle percentuali del 36 e del 30 per cento già programmate.

Tra le tipologie di interventi espressamente contemplate dall'articolo 360-ter figurano quelli sull'involucro edilizio, la sostituzione di infissi, l'installazione di schermature solari, i pannelli solari per la produzione di

acqua calda, gli impianti alimentati da biomasse e gli interventi su impianti termici ammessi all'agevolazione.

Sono ricompresi anche gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali, nel rispetto dei requisiti tecnici ed energetici previsti dalla disposizione.

Rimane espressamente esclusa la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie uniche alimentate a combustibili fossili.

Particolare attenzione merita la disciplina dei limiti di spesa. Il comma 5 del nuovo articolo 360-*ter* indica un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare e, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, un limite di 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La formulazione deve essere considerata nel coordinamento con il precedente assetto dell'Ecobonus, caratterizzato da differenti limiti di spesa o di detrazione in relazione alla tipologia di intervento.

Anche per questa agevolazione, il testo prevede la ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo e richiama gli adempimenti tecnici e documentali, comprese le asseverazioni e le verifiche dell'ENEA.

***Sismabonus*: confermata la detrazione maggiorata anche per il 2027**

L'articolo 360-*bis* del nuovo TUIR disciplina gli incentivi per l'adozione di misure antisismiche, riprendendo le fattispecie agevolative già previste dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*.1, del decreto-legge 4 giugno 2013, n.

63.

Anche in questo caso, il [DdL](#) stabilisce, per le spese sostenute nel 2027, la detrazione del 36 per cento, **elevata al 50 per cento** in presenza dei requisiti richiesti per gli interventi sull'abitazione principale.

La disciplina riguarda gli interventi di riduzione del rischio sismico realizzati sugli edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, nei limiti e alle condizioni specificamente previsti dalla nuova disposizione.

Il comma 5 dell'articolo 360-*bis* **fissa il limite di spesa agevolabile a 96.000 euro per unità immobiliare**, ovvero, per gli interventi sulle parti comuni condominiali, a 96.000 euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La detrazione viene ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

È inoltre espressamente disciplinata l'agevolazione riconosciuta agli acquirenti di immobili derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici finalizzati alla riduzione del rischio sismico, realizzati dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare alle condizioni previste dalla norma.

Per tali fattispecie, il nuovo comma 7 richiama le aliquote stabilite dal comma 4, applicandole al prezzo della singola unità immobiliare risultante dall'atto pubblico di compravendita, entro il limite massimo di spesa previsto.

Bonus mobili 2027: detrazione del 50% entro 5.000 euro

L'articolo 360-*quater*, comma 2, del nuovo TUIR proroga per il 2027 anche la detrazione relativa all'acquisto di mobili destinati all'arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione.

La disposizione riconosce ai contribuenti che fruiscono della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio un'ulteriore detrazione del 50 per cento delle spese documentate sostenute nel 2027, calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 5.000 euro.

Il beneficio fiscale massimo è quindi pari a 2.500 euro, ripartiti in dieci quote annuali di pari importo.

La detrazione è subordinata all'esecuzione di interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a partire dal 1° gennaio dell'anno precedente a quello dell'acquisto. Pertanto, per gli acquisti effettuati nel 2027, rilevano gli interventi iniziati dal 1° gennaio 2026.

Nel caso di lavori effettuati nell'anno precedente o iniziati in tale anno e proseguiti nel successivo, il limite di spesa deve essere considerato al netto delle spese già sostenute nell'anno precedente per le quali si è fruito della detrazione.

Occorre tuttavia segnalare un elemento di novità nella formulazione del testo bollinato: il nuovo articolo 360-*quater*, comma 2, richiama espressamente l'**acquisto di mobili**, senza menzionare, a differenza della precedente disciplina, anche i grandi elettrodomestici. L'effettiva estensione della detrazione a tali beni richiede pertanto una verifica nel corso dell'iter parlamentare.

Il medesimo articolo 4 del DdL, al comma 2, dispone separatamente il rifinanziamento, per 50 milioni di euro nell'anno 2027, del Fondo previsto dall'articolo 1, comma 109, della legge n. 207 del 2024, destinato a sostenere la sostituzione dei grandi elettrodomestici a uso civile con

apparecchi più efficienti dal punto di vista energetico.

Per quest’ultima misura è prevista l’adozione di un decreto del Ministro delle imprese e del made in Italy, di concerto con il Ministro dell’economia e delle finanze, per la definizione dei criteri e delle modalità di erogazione del contributo.

Bonus edilizi 2027: il quadro delle aliquote

BONUS EDILIZI 2027 QUADRO DELLE ALIQUOTE – Confronto tra disciplina già prevista per il 2027 e articolo 4 del DDL bollinato			
Agevolazione edilizia	Regime 2027 prima del DdL	DdL Bilancio 2027	Nuovo TUIR (D.Lgs. n. 117 del 2026)
Bonus ristrutturazioni – abitazione principale*	36%	50%	Art. 360-quater, comma 1
Bonus ristrutturazioni – altri casi agevolati	30%	36%	Art. 360-quater, comma 1
Ecobonus – abitazione principale*	36%	50%	Art. 360-ter, comma 4
Ecobonus – altri casi agevolati	30%	36%	Art. 360-ter, comma 4
Sismabonus – abitazione principale*	36%	50%	Art. 360-bis, comma 4
Sismabonus – altri casi agevolati	30%	36%	Art. 360-bis, comma 4
Bonus mobili	Proroga non prevista	50%	Art. 360-quater, comma 2
* Il 50% è subordinato alla titolarità del diritto di proprietà o di un diritto reale di godimento sull’unità adibita ad abitazione principale.			
Per il <i>bonus</i> mobili: 50% delle spese, su un importo massimo di € 5.000. Nel DdL la disposizione menziona espressamente i mobili.			
Fonte: DdL Bilancio 2027 , testo bollinato, art. 4; relazione tecnica , pagg. 4-9.			

Le percentuali del 50 e del 36 per cento trovano applicazione, secondo la formulazione del [DdL](#), alle spese

sostenute nell'anno 2027, fermo restando il rispetto dei requisiti soggettivi, oggettivi e documentali stabiliti per ciascuna agevolazione.

Rimane altresì necessario considerare, per i contribuenti con reddito complessivo superiore a 75.000 euro, le limitazioni alla detraibilità degli oneri previste dall'**articolo 18 del nuovo TUIR**, corrispondente all'articolo 16-ter del previgente testo unico.

Riduzione delle aliquote rinviata: la conferma riguarda soltanto il 2027

L'intervento contenuto nel [DdL Bilancio 2027](#) consente di mantenere per un ulteriore anno le percentuali più favorevoli già applicate nel 2025 e nel 2026, evitando la riduzione che sarebbe altrimenti intervenuta dal 1° gennaio 2027.

La [relazione tecnica](#) conferma tale impostazione, evidenziando che la quantificazione degli effetti finanziari tiene conto delle maggiori detrazioni spettanti rispetto alle aliquote già previste per il 2027. La conferma delle aliquote maggiorate resta, allo stato, circoscritta alle spese sostenute nel 2027. Per ora non è prevista una loro stabilizzazione per gli anni successivi.

Resta quindi aperta la prospettiva di una nuova riduzione degli incentivi dal 2028, in assenza di ulteriori interventi legislativi.

Avvertenza – [Le disposizioni esaminate sono contenute nel testo bollinato del disegno di legge di Bilancio 2027](#) e potranno essere modificate nel corso dell'esame parlamentare.